



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ÖRBY SLOTT

ÅRSREDOVISNING

HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÖRBY SLOTT I STOCKHOLM

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Örby Slott, med org. nr 702002-6725, i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2004-09-01-2005-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades 29/9 1949 och registrerades 2/10 1949. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Ankarslutet 1, Gaveln 1, Linjebussen 1, 2, 8, Stridsvagnen 8 samt Trådbussen 2 i Stockholm. Av föreningens 269 lägenheter upplåts 269 med bostadsrätt. Dessutom upplåts en lokal med äganderätt.

MEDLEMMAR

Förutom HSB Stockholm, HSB Stockholms styrelseledamöter och suppleanter har föreningen 270 medlemmar, varav en är Bäckström & Schmidt HB med företaget Fondorama.

Under året har 31 lägenhetsöverlåtelse skett.

STYRELSE

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordförande	Lars-Åke Hellgren
Vice ordförande	Karl-Erik Berzén
Sekreterare	Susan Tiger
Ledamot	Mikael Johansson
Ledamot utsedd av HSB Stockholm	Åse Johansson-Kristiansen
Suppleant	Lennart Andersson
Suppleant	Johnny Carlsson
Suppleant	Patrik Johansson
Suppleant utsedd av HSB Stockholm	Joakim Retzius

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Ledamot	Mikael Johansson
Ledamot	Susann Tiger
Suppleant	Lennart Andersson
Suppleant	Johnny Carlsson
Suppleant	Patrik Johansson (har avgått under förvaltningsåret)



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖRBY SLOTT

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Lars-Åke Hellgren, Karl-Erik Berzén, Susann Tiger och Mikael Johansson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Maj-Brit Hermann med Birgitta Halldén som suppleant, vilka valts av föreningen, samt BoRevision.

Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Göran Krasse, sammankallande, och Åke Nilsson samt Johnny Carlsson från styrelsen.

Ombud vid distriktsstämma

Föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholm V distrikt har varit Karl-Erik Berzén.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 februari 2005. Extra stämma med beslut om antagande av nya stadgar hölls den 8 november 2004. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Anställda

Vicevårdsskapet har skötts av ISS Ecuro AB

En fastighetsskötare har varit anställda på heltid samt en på deltid. Städning av portarna har under året skötts en städfirma. Ett fönsterputsföretag har ansvarat för putsning av trappfönstren. Trappstädning utförs av bostadsrättsinnehavarna i respektive trappuppgång.

Arvode och löner

Till styrelsen utgår ett arvode om (2 basbelopp) att fördela. Utöver detta går (0,25 basbelopp) till föreningens revisor, samt (0,07 basbelopp) vardera till fritids- resp. studieorganisatör.

Löner till föreningens anställda har utgått med 416 226 kronor.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖRBY SLOTT

Studieverksamhet

Studieorganisatör har under året varit Margreth Krasse. En hembygdskväll har hållits på våren med representant från Älvsjö hembygdsföreningen som föreläste och visade bilder om Brännkyrkas, Örbys och Älvsjös historia. Ett introduktionsmöte för nyinflyttade i föreningen hölls även under våren, med presentation av föreningen och rundvandring i området.

Fritidsverksamhet

Platsen som fritidsorganisatör har under året varit vakant.

Fritidsverksamhet har erbjudits i form av hobbyrum för snickeri, inredd bastu/solarium med vilrum, träningslokal samt boulebana.

Årsavgifter och hyror

Under verksamhetsåret har inga förändringar av avgifterna skett.

Fastigheterna

Besiktning av fastigheterna samt behov av renovering har ägt rum stadgeenligt. Genomgång av samtliga hus med såväl besiktning som renoverings- och underhållsplan har gjorts. Sedvanlig höst- och vårstädning har genomförts.

Vi har putsat om fastigheterna på Täckhammarsvägen , Örby Slottsväg 33 samt under hösten även påbörjat omputsning av Vibyholmsvägen 7-15. Upphandling är klar även för föreningens återstående putsfastigheter. Arbetet kommer att utföras under återstående del av 2005, samt 2006.

Lokal för nytt motionsrum har renoverats. Renoveringen har utförts av föreningsmedlemmar på frivillig basis och beräknas färdigställas under slutet av 2005.

Ekonomi

Årets omsättning uppgår till 10 138 978 kronor. Föreningens inventarier är försäkrade till sitt fulla värde.

Av föreningens negativa resultat efter finansiella kostnader på -1 488 933 kan 355 tkr hänföras till ökade kostnader för fjärrvärmen. Putsningen av fasaderna har kostat ca 1,1 mkr. Nästkommande år beräknar föreningen kostnaderna för fasadputsningen till ca 3 mkr, vilket redan är finansierat genom ytterligare lån. Lagen för hur dylika reparationer ska bokföras ändrades för 2 år sedan, och därmed visas kostnaderna tydligare i resultatet.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ÖRBY SLOTT

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	49 674
Årets Resultat	- 1 699 492
	- 1 649 818

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 995 057
Avsättning till fond för yttre underhåll	200 000
Balanserat resultat	- 854 761
	- 1 649 818

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning		04-09 - 05-08	03-09 - 04-08
Nettoomsättning	Not 1	10 138 978	10 084 185
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-6 488 895	-5 924 517
Planerat underhåll		-1 790 411	-836 534
Fastighetsskatt		-581 691	-595 925
Avskrivningar		-1 066 187	-924 546
Summa fastighetskostnader		-9 927 184	-8 281 522
Bruttoresultat		211 794	1 802 662
Rörelseresultat		211 794	1 802 662
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	13 169	32 683
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-1 713 896	-2 035 164
Summa finansiella poster		-1 700 727	-2 002 481
Resultat efter finansiella kostnader		-1 488 933	-199 819
Inkomstskatt		-210 559	0
Årets resultat		-1 699 492	-199 819

**Balansräkning**

2005-08-31

2004-08-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark	Not 5	37 840 542	38 686 680
Inventarier	Not 6	576 104	87 948
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	0	9 822
Summa materiella anläggningstillgångar		38 416 646	38 784 450

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

38 417 146

38 784 950

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 466	8 582
Övriga fordringar	Not 9	248 122	148 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	79 565	200 910
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 678 051	3 164 122
Summa kortfristiga fordringar		2 010 204	3 522 511

Kassa och bank

Handkassa		2 887	334
Summa kassa och bank		2 887	334

Summa omsättningstillgångar

2 013 091

3 522 845

Summa tillgångar

40 430 237

42 307 795

**Balansräkning**

2005-08-31

2004-08-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser	439 204	439 204
Upplåtelseavgifter	2 037 775	2 037 775
Fond för yttre underhåll	795 057	1 031 591
Summa Bundet eget kapital	3 272 036	3 508 570

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	49 674	12 958
Årets resultat	-1 699 492	-199 819
Summa fritt eget kapital	-1 649 818	-186 860

Summa eget kapital

1 622 218 3 321 710

Skulder

Fond för inre underhåll	647 373	639 302
Skulder till kreditinstitut	Not 12 35 938 989	36 356 880
Leverantörsskulder	30 988	1 405
Skatteskulder	151 452	0
Övriga skulder	Not 13 11 336	11 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 2 027 881	1 976 887
Summa skulder	38 808 018	38 986 085

Summa eget kapital och skulder

40 430 237 42 307 795

Poster inom linjen

Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	48 926 000	48 926 000

Ansvarsförbindelser

Fastigo	9 963	10 694
---------	-------	--------



Kassaflödesanalys

2005-08-31

2004-08-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 488 933	-199 819
-----------------------------------	------------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 066 187	924 546
Nedskrivningar	0	0
Avsättning till yttre fond	0	0
Lyft från yttre fond	0	0
Bokslutsdispositioner	0	0
Inkomstskatt	-210 559	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	-633 305	724 727
--	----------	---------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet

Ökning (-) / Minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	26 236	-14 254

Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	239 824	-524 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-367 245	186 274

Investeringsverksamheten

Investeringar i fastigheter	9 822	-9 822
Investeringar i maskiner/inventarier	-708 205	0
Investeringar (-) / försäljningar (+) av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-698 383	-9 822

Finansieringsverksamheten

Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-417 891	-329 380
Inbetalda insatser	0	13 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-417 891	-316 130

Årets kassaflöde	-1 483 519	-139 678
-------------------------	-------------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	3 164 456	3 304 134
Likvida medel vid årets slut	1 680 938	3 164 456



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 1,5% årligen och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 20 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget.

Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt eventuell tomträtt).

Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklaration.

**Noter****2005-08-31****2004-08-31****Medelantal anställda**

	<u>Innevarande år</u>	<u>Föregående år</u>
Män	2	2
Kvinnor	0	0
Summa	2	2

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**Styrelsen**

Arvode förtroendevalda	78 800	78 600
Arvode övrigt (studie- & fritidsorg.)	2 750	5 500
Sociala kostnader	29 636	23 397
Övrigt	9 750	0
Summa	120 936	107 497

Revisorer

Föreningsvald	9 850	9 825
---------------	-------	-------

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar	416 226	408 398
Sociala kostnader	130 042	111 828
Pensionskostnader och förpliktelser	18 951	25 308
Övriga personalkostnader	8 859	5 586
Summa	574 077	551 120

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

704 863 668 442

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	9 555 723	9 448 297
Hyrer	640 388	653 225
Övriga intäkter	33 827	58 286
Brutto	10 229 938	10 159 808

Avgifts- och hyresbortfall

-43 365 -28 028

Avsatt till inre fond

-47 595 -47 595

Nettoomsättning

10 138 978 10 084 185



HSB:s Brf Örby Slott

Noter

2005-08-31

2004-08-31

Not 2 Drift

Personalkostnader	828 283	790 024
Fastighetsskötsel och städ	335 869	349 245
Reparationer	411 722	252 255
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	318 290	278 177
Uppvärmning	2 954 750	2 711 924
Vatten	409 523	391 503
Sophämtning	177 542	171 649
Fastighetsförsäkring	84 734	93 514
Kabel-TV	189 825	146 842
Övriga avgifter	10 925	3 000
Förvaltningsarvoden	432 658	426 708
Övrig drift	334 774	309 676
Summa drift och löpande underhåll	6 488 895	5 924 517

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Allkonto	4 711	3 656
Specialinlånning	6 900	26 101
Övriga ränteintäkter	1 558	2 926
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 169	32 683

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	1 713 710	1 870 107
Räntekostnader övriga	186	0
Återbetalda räntebidrag	0	165 057
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	1 713 896	2 035 164

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	52 565 900	788 489	1,50%	-16 905 603	35 660 297
Ombyggnader					
Tilläggsisolering	249 823			-249 823	0
Soprum	91 588			-91 588	0
Kabel-TV	525 751			-525 751	0
Takrenovering	4 246 621			-4 246 621	0
Panncentral	2 139 110			-2 139 110	0
Panncentral	1 152 980	57 649	5,00%	-864 735	288 245
	60 971 773	846 138		-25 023 231	35 948 542



HSB:s Brf Örby Slott

Noter

2005-08-31

2004-08-31

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	1 892 000				1 892 000
	1 892 000				1 892 000

Taxeringsvärde

	2005-08-31	2004-08-31
Byggnader	64 880 000	64 880 000
Mark	47 232 000	47 232 000
	112 112 000	112 112 000

Not 6 Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Rensmaskin	9 704			-9 704	0
Högtrycksmaskin	2 845			-2 845	0
Kontorsinventarie	11 915			-11 915	0
Digitaltermometer	5 313			-5 313	0
Datoranläggning	34 924			-34 924	0
Kopiator	35 111	7 023	20,0%	-35 111	0
Tvättmaskin	70 494	14 098	20,0%	-70 494	0
Stig Dahl Maskin	23 850	4 770	20,0%	-14 310	9 540
Traktor	673 750	134 750	20,0%	-134 750	539 000
Tvättmaskin	34 455	6 891	20,0%	-6 891	27 564
	902 361	167 532		-326 257	576 104

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott

Planering av nya p-plater	0	9 822
	0	9 822

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Stockholm	500	500
	500	500

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	1 234	13
Inbet reg september	0	3 053
Skattereduktion	246 888	145 831
Summa övriga fordringar	248 122	148 897

Noter

2005-08-31

2004-08-31



HSB:s Brf Örby Slott

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Länsförsäkringar	26 072
com hem ab	14 733
HSB Sthlm ekonomisk förvaltn	17 130
Eniro Sverige AB	694
Siemens	18 500
Ahlsell AB	269
Uppl ränta specialinlåning	2 167
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 565

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2004-09-01	439 204	2 037 775	1 031 591	12 958	-199 819
Disposition enl. stämmobeslut			-236 534	36 715	199 819
Årets resultat					-1 699 492
Utgående balans 2005-08-31	439 204	2 037 775	795 057	49 674	-1 699 492

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	3,87%	2008-03-01	9 477 135
Stadshypotek	5,68%	2006-06-30	9 460 500
Stadshypotek	4,20%	2007-06-01	8 494 475
Stadshypotek	3,70%	2005-04-30	8 506 879
Summa skulder till kreditinstitut			35 938 989

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 384.000 kronor per år de kommande fem åren.

Not 13 Övriga skulder

Personalens källskatt	11 366	11 611
	11 366	11 611



Noter

2005-08-31

2004-08-31

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	854 269
Uppl uttagsbeskattning	245 002
Sjögrens Hus AB	17 938
Statoil Detaljhandel	873
Stockholm Vatten	71 004
Miljöförvaltningen STH	2 300
Fortum Markets AB/Vattenfall AB	70 335
ISS Eeuro AB	18 250
HSB Kontorsservice	11 400
BoRevision AB	14 937
AB Fortum Värme	119 340
Renhållningsverket	22 971
Uppl arvode förtroendevalda	78 800
Uppl arvode revisor	9 850
Uppl arbetsgivaravgift	44 494
Svenska Bostadsinkasso AB	3 517
Interoc	297 000
Bergs Låsverkstad	784
Trädmästarna	4 813
Uppl ränta fastighetslån	140 004
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 027 881

Stockholm

26/1

2006

Lars-Åke Hellgren

Karl-Erik Berzén

Susann Tiger

Mikael Johansson

Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har 2006-01-31

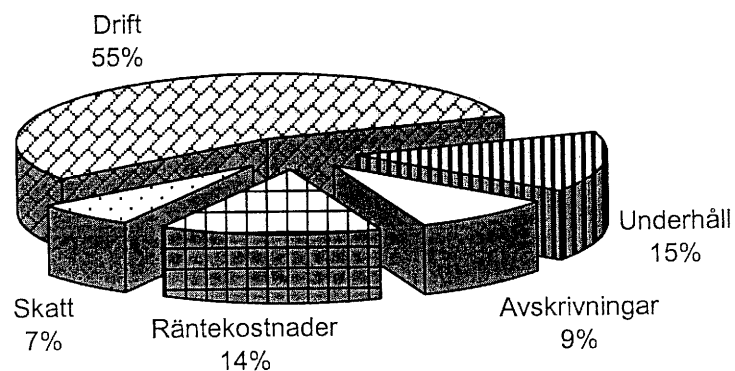
avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

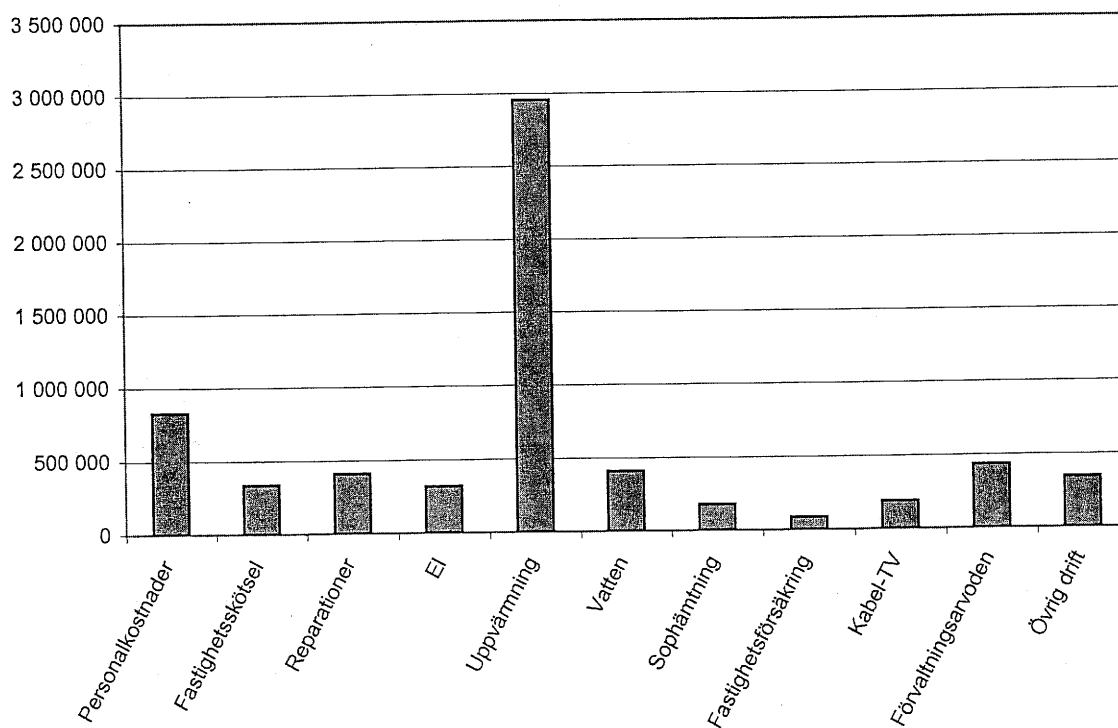
Av BoRevision AB förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Org.nr 702002 - 6725

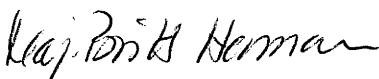
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm för räkenskapsåret 2004-09-01 – 2005-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

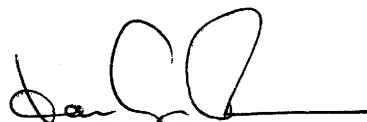
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 31 / 1 2006



Maj-Britt Herrman
Av föreningen vald revisor



Lars-Göran Petersson
BoRevision AB